

Buurtbewoners Eindsestraat 76 te Dongen

Someren, 08-06-2021

Ons kenmerk: MR/17286

Betreft: Omgevingsdialoog toevoegen Ruimte-voor-Ruimte woning
Locatie: Eindsestraat 76 te Dongen

Geachte buurtbewoners,

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om schriftelijk of mondeling een reactie te geven op het plan om binnen de bestaande woonbestemming aan de Eindsestraat 76 een woning toe te voegen middels de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte titel.

We zijn in voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure, waarvoor het adviesbureau Van Dun Advies B.V. de plannen opstelt en in contact treedt met de gemeente. In het kader van het bestemmingsplan willen wij graag onze ideeën kenbaar maken bij de directe buurtbewoners. Dit geeft u de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de uitwerking.

Bestaande situatie

Enige tijd geleden hebben wij de locatie aan de Eindsestraat 76 te Dongen gekocht. Op het perceel zijn een woning, met een omvang van 215 m², en twee opstallen (355 m² en 128 m²) aanwezig. Ten zuidoosten van de woning zijn de gronden momenteel in gebruik als tuin. Ten noordwesten zijn de gronden momenteel in gebruik als dierenweide. In afbeelding 1 is een luchtfoto op het plangebied opgenomen.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

Het plan

We zijn bezig met de ontwikkeling van de locatie. De bestaande woning blijft in gebruik als woning. De loods achter het huis is een bijgebouw bij de woning voor hobbymatige opslag, een werkplaats en een kantoorruimte. Daarnaast zijn hier een tweetal logiesruimten opgericht. Hiertoe is reeds een omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan verleend. De kleinere schuur ten noordwesten van de loods heeft initiatiefnemer ingericht ten behoeve van de huisvesting van paarden. Gezien de ligging van de locatie, aan het bebouwingslint 'Eindsestraat' en het open zicht aan de achterzijde, en ter compensatie van de investering in de locatie willen we graag een Ruimte-voor-Ruimte (RvR) woning realiseren ten zuidoosten van de bestaande woning. Hiervoor zal een zogenaamde RvR-titel worden aangekocht. In afbeelding 2 is een zichtfoto op de locatie opgenomen. De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt op een duurzame manier gerealiseerd waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt gestreefd om het woonhuis op een zo energiezuinige manier vorm te geven. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van zonnepanelen.



Afbeelding 2: Zichtfoto op planlocatie

Conclusie

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie te geven op het plan. Dit kan mondeling of schriftelijk. Aan het eind van de brief zijn onze contactgegevens te vinden om uw reactie kenbaar te maken.

Alle reacties worden verzameld. Dit wordt in een kort verslag verwerkt en in dit verslag zal ook worden beschreven wat er gedaan wordt met deze reacties en/of het plan nog is aangepast. Dit verslag wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan, welke in procedure wordt gebracht. In het kader van het omgevingsdialoog hoeft u niet akkoord te gaan met het plan, maar is het wel van belang dat we uw mening hebben gehoord. Het is dan aan de gemeente en ons om hier goed mee om te gaan. In het kader van de privacywetgeving zal uiteindelijk het nodige geanonimiseerd worden.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Contactgegevens Van Dun Advies B.V.:

Martijn Gerards

martijngerards@vandunadvies.nl

06-3099 6262

Notitie: Verslag omgevingsdialoog met beantwoording

Gilze, 28-06-2021

Kenmerk: 17286

In het kader van het bestemmingsplan aan de Eindsestraat 76 te Dongen is een omgevingsdialoog gehouden. Bij deze het uitgewerkte verslag. Initiatiefnemers zijn voornemens om een ruimte-voor-ruimtetwoning te realiseren tussen de bestaande woningen van Eindsestraat 76 en Eindsestraat 80 in, op het perceel kadstraal aangeduid met nummr 60. Zie afbeelding hieronder voor een schetsontwerp.



Vanwege het Coronavirus is geen fysieke, plenaire bijeenkomst gehouden. Initiatiefnemers hebben de omwonenden middels een brief die al sbijlage is opgenomen op de hoogte gesteld van het voornemen en in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord. Voor deze omgevingsdialoog hebben de adressen Eindsestraat

Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.

73, Eindsestraat 75, Eindsestraat 77, Eindsestraat 79, Eindsestraat 83, Eindsestraat 82a, Eindsestraat 82, Eindsestraat 80, Eindsestraat 76, Eindsestraat 68 de brief ontvangen.

Uiteindelijk is 1 reactie ontvangen. Deze belanghebbende heeft te kennen gegeven geen problemen te hebben met de realisatie van de nieuwe woning, maar maakt zich zorgen dat toekomstige bewoners klachten gaan indienen tegen bedrijfsactiviteiten van de bedrijven aan de Eindsestraat. Initiatiefnemer, ofwel de toekomstig bouwer en bewoner van de locatie, is vervolgens persoonlijk in gesprek gegaan om de opmerkingen te bespreken. In het kader van de privacy wetgeving is hieronder de reactie opgenomen en waar nodig beantwoord, maar is er verder geen persoonlijke informatie opgenomen.

Reacties en beantwoording

Worden bedrijven in de omgeving niet belemmerd door deze ontwikkeling?

Door deze ontwikkeling worden geen bedrijven in de omgeving belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is gemotiveerd in de toelichting op het bestemmingsplan en dan in de paragraaf 'Bedrijven & milieuzonering'.

Aan de Eindsestraat 66 is een hout- en bouwmaterialenhandel gevestigd (SBI-code 4752) en behoort tot milieucategorie 2. Voor deze categorie geldt in het gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 160 meter van de beoogde RvR-woning. Tevens is aan de Vierbundersweg 141a een aannemersbedrijf in bestrating gevestigd (SBI-code 41, 42, 43) en behoort tot milieucategorie 3.1. Voor deze categorie geldt in het gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 320 meter van de beoogde RvR-woning. Op grond van bovenstaande onderbouwing kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie voor bedrijven en milieuzonering. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de projectlocatie op gepaste afstand van niet-agrarische bedrijvigheid is gelegen.

In de omgeving zijn diverse agrarische bedrijfslocaties gelegen (Eindsestraat 67, 68, 73, 75 en 79). Voor agrarische bedrijven is geur het maatgevende aspect in de bepaling van de richtafstand. Een nieuw gevoelig object mag geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds bestaande (agrarische) bedrijven. Voor alle (agrarische) bedrijven in de omgeving geldt dat er reeds bestaande gevoelige objecten dichterbij zijn gelegen dan waar de beoogde nieuwe woning zal komen te liggen. Deze bestaande woningen zijn derhalve altijd meer beperkend dan de beoogde nieuwe woning zal zijn. Uitzondering is de agrarische bedrijfslocatie aan de Eindsestraat 68. Zoals gezegd wordt hier momenteel al geen vee meer gehouden. De melding Besluit landbouw die op dit bedrijf aanwezig was, is in 2011 van rechtswege komen te vervallen, omdat er op dat moment al 5 jaar geen dieren meer werden gehouden. Vanwege de ligging in 'beperking veehouderij' mag er op het bedrijf enkel nog vee worden gehouden indien voldaan kan worden aan de voorwaarden voor een 'grondgebonden veehouderij'. Vanwege deze voorwaarde en overige (milieu)wetgeving is het zeer onwaarschijnlijk dat er op deze agrarische bedrijfslocatie nog ooit vee gehouden zal worden. Het toevoegen van een extra woning tussen de woning aan de Eindsestraat 68 en 76 vormt derhalve geen onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds bestaande (agrarische) bedrijven. Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

Is er op de bouwlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch- en een geuronderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat er ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. De onderzoeken bevestigen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toekomstige bewoners mogen geen klachten indienen ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten van bedrijven in de omgeving.

In zijn algemeenheid is bij wet geregeld dat ieder persoon in Nederland het recht heeft om bezwaar te maken dan wel een klacht in te dienen. Dit grondrecht kunnen we niemand ontnemen. Echter, in dit specifieke geval kan ik u namens ontwikkelaar Kapulanthis melden dat de ruimte-voor-ruimtewoning aan de Eindsestraat 76 ontwikkeld en bewoond zal worden door de huidige bewoner van Eindsestraat 76. Hij kent de omliggende ondernemers persoonlijk, heeft geen problemen met de bedrijvigheid in de straat en zal in de toekomst bij gemeente dan wel omgevingsdienst geen klachten /bezwaar indienen. Dit is ook besproken in een persoonlijk gesprek. Daarbij zal de aldaar bestaande woning op locatie Eindsestraat 76, bewoond worden door de zoon van de huidige bewoner. Ook hij heeft geen problemen met de bedrijven in de omgeving. Wanneer er al klachten of iets dergelijks zouden zijn ten aanzien van bedrijfsactiviteiten dan zullen de bewoners van Eindsestraat 76 altijd eerst ondernemers persoonlijk benaderen om hierover te spreken zonder tussenkomst van een derde partij.